Hsin Ngie Industry Sdn Bhd lwn Pentabdir Tanah Daerah Pontian

MAHKAMAH TINGGI (JOHOR BAHRU) — SAMAN PEMULA NO JA-24NCVC-1020–03 TAHUN 2023
WONG MEE LING H
6 DISEMBER 2024

Undang-undang Tanah — Pelucuthakan — Kesahan — Plaintif menjelaskan bayaran cukai tanah tertunggak termasuk denda lewat dan mendapati butiran dicatatkan ke atas hartanah bahawa notis cukai tidak dibayar dan notis perampasan tanah — Plaintif memfailkan saman pemula terhadap tindakan defendan merampas hartanah — Sama ada pelucuthakan hartanah adalah sah dari sisi undang-undang — Kanun Tanah Negara ss 97, 100, 130 & 433

Plaintif iaitu tuan punya kepada sebidang hartanah, telah menjelaskan bayaran cukai tanah tertunggak sepenuhnya dari tahun 2012 hingga 2015 termasuk denda lewat sebanyak RM650. Plaintif kemudian mendapati butir-butir berikut dicatatkan ke atas hartanah tersebut: (a) notis cukai tidak dibayar dalam notis 6A ('notis 6A'); (b) kaveat pendaftar; dan (c) notis perampasan tanah dalam notis 8A ('notis 8A'). Plaintif telah melalui saman pemula ('lampiran 1'), antara lain, memohon: (i) deklarasi bahawa (A) plaintif adalah tuanpunya yang sah kepada hartanah; (B) penyampaian notis 6A adalah tidak teratur; (C) kaveat pendaftar tiada kepentingan untuk dilindungi; dan (D) notis 8A salah di sisi undang-undang; dan (ii) notis 6A, kaveat pendaftar dan notis 8A dibatalkan. Plaintif berhujah bahawa: (1) plaintif tidak pernah menerima sebarang notis 6A tersebut dan tiada pengetahuan mengenai kaveat pendaftar; (2) notis 6A adalah cacat kerana cukai tanah tertunggak yang dituntut belum genap enam bulan; dan (3) peramapasan hartanah tersebut adalah salah dari sisi undang-undang. Isu untuk pertimbangan adalah sama ada pelucuthakan hartanah oleh pentadbir tanah adalah sah dari sisi undang-undang.

Diputuskan, membenarkan lampiran 1:

(1) Notis 6A telah diserahkan dan diterima oleh sykt Hsin Ngee Hardware Sdn Bhd. Melalui kad pos berdaftar, notis 6A tersebut diaku terima oleh syarikat yang lain walaupun ia mempunyai nama yang sama dengan plaintif iaitu Hsin Ngie. Dari segi perundangan, kedua-dua syarikat merupakan dua entiti syarikat yang berlainan. Tiada apa-apa dokumen dikemukakan melalui afidavit jawapan defendan menunjukkan notis 6A tersebut disampaikan melalui penyampaian ganti. Oleh itu, catatan

dalam dokumen verifikasi adalah jelas bercanggah dengan penyampaian melalui pos daftar (lihat perenggan 14 & 16).

(2) Kedua-dua perintah pentabdir dan notis 8A adalah bertarikh pada hari yang sama dan ia diwartakan pada hari yang sama juga. Ia jelas bercanggah dengan s 130(1) Kanun Tanah Negara ('KTN'). Defendan juga telah gagal mematuhi s 130(2) KTN apabila defendan gagal menyiarkan notis 8A tersebut menurut s 433 KTN. Defendan telah menyiarkan notis 8A tersebut pada 27 Oktober 2016, namun notis 8A tersebut hanya disampaikan menurut s 433 KTN oleh penghantar notis hanya pada 19 Januari 2017. Penyiaran tersebut hanya di buat selepas dua bulan lapan hari daripada tarikh warta dan pendaftaran notis 8A tersebut hanya dibuat pada 17 November 2016, iaitu dalam masa lebih kurang satu bulan daripada tarikh warta dibuat (lihat perenggan 20–21).

(3) Terdapat percanggahan dalam perintah pentadbir yang ditandatangani oleh pentadbir tanah bertarikh 3 Julai 2016 dan perintah pentadbir yang diwartakan melalui Warta No 3076. Percanggahan itu adalah percanggahan yang serius, khususnya tentang butir-butir hartanah tersebut dalam perintah pentadbir yang dikeluarkan di bawah s 100 melalui Warta No 3076 dengan perintah pentadbir yang ditandatangani oleh pentadbir tanah. Ia juga bercanggah dengan butir-butir yang dinyatakan dalam notis 8A yang disiarkan dalam Warta No 3077 pada 27 Oktober 2016. Percanggahan itu menimbulkan keraguan sama ada notis 6A sebenarnya diserahkan kepada plaintif dan bilakah tempoh terakhir pembayaran tunggakan cukai tanah (lihat perenggan 22–23).

(4) Defendan telah gagal mematuhi ss 97, 100 dan 130 KTN dan pematuhan kehendak bawah peruntukan-peruntukan tersebut adalah wajib. Kegagalan defendan untuk menyampaikan notis 6A tersebut pada plaintif telah menyebabkan segala tindakan pelucuthakan hartanah tersebut oleh defendan adalah tidak teratur dari sisi undang-undang. Oleh itu, ketidakpatuhan kepada peruntukan-peruntukan tersebut adalah fatal dan menyebabkan notis 8A tersebut tidak sah dari sisi undang-undang. Susulan daripada itu, notis 8A tersebut diketepikan dan kaveat pendaftar harus dibatalkan (lihat perenggan 26).

[English summary

The plaintiff, being the owner of a piece of property, had fully settled the outstanding quit rent from 2012 to 2015, including a late payment fine of RM650. The plaintiff then discovered the following details recorded against the property: (a) a notice of unpaid tax in notice 6A ('notice 6A'); (b) a registrar's caveat; and (c) a land seizure notice in notice 8A ('notice 8A'). The plaintiff had initiated an originating summons ('encl 1'), inter alia, seeking: (i) a declaration that: (A) the plaintiff was the lawful owner of the property; (B) the service of notice 6A was irregular; (C) the caveat registered by the registrar

had no proprietary interest to be protected; and (D) notice 8A was unlawful; and (ii) the cancellation of notice 6A, registrar's caveat, and notice 8A. The plaintiff submitted that: (1) the plaintiff never received any notice 6A and had no knowledge of the registrar's caveat; (2) notice 6A was defective because the arrears of quit rent claimed were not yet six months; and (3) the land forfeiture was unlawful. The issue for consideration was whether the forfeiture of the property by the land administrator was lawful.

Held, allowing encl 1:

(1) Notice 6A was delivered and received by Hsin Ngee Hardware Sdn Bhd. Through registered mail, the notice was acknowledged as received by another company with a similar name to the plaintiff, namely Hsin Ngie. Legally, both companies were two different corporate entities. There was no document submitted through the defendant's affidavit in reply to show that notice 6A was served by substituted service. Therefore, the entries in the verification documents clearly contradicted the service by registered post (see paras 14 & 16).

(2) Both the administrator's order and notice 8A were dated on the same day and were *gazetted* on that same day. This was clearly in breach with s 130(1) of the National Land Code ('the NLC'). The defendant also failed to comply with s 130(2) of the NLC when they did not publish notice 8A according to s 433 of the NLC. The defendant published notice 8A on 27 October 2016, but it was only served pursuant to s 433 of the NLC by the notice sender on 19 January 2017. The publication was made more than two months and eight days after the *Gazette* date, and the registration of notice 8A was only made on 17 November 2016, roughly one month from the *Gazette* date (see paras 20–21).

(3) There was a discrepancy between the administrator's order signed by the land administrator dated 3 July 2016 and the administrator's order *gazetted* in *Gazette* No 3076. The discrepancy was a serious discrepancy, particularly as to the details of the property in the administrator's order issued under s 100 by *Gazette* No 3076 with the administrator's order signed by the land administrator. It also contradicted with the details stated in notice 8A published in *Gazette* No 3077 on 27 October 2016. These contradictions created doubt over whether notice 6A was actually served to the plaintiff and when was the final overdue quit rent payment was made (see paras 22–23).

(4) The defendant failed to comply with ss 97, 100, and 130 of the NLC, and compliance with the requirements under these provisions was mandatory. The defendant's failure to serve notice 6A on the plaintiff rendered all actions to forfeit the property unlawful. Non-compliance with these provisions was therefore fatal and rendered notice 8A invalid under the law. Consequently, notice 8A was set aside, and the registration

of the caveat ought to be cancelled (see para 26).] A

Kes-kes yang dirujuk

Khoo Cheng (P) and Others v Pentadbir Tanah Muar [2006] MLJU 641; [2006] 1 LNS 365, MT (dirujuk)

Pow Hing & Anor v Registrar of Title, Malacca [1981] 1 MLJ 155, FC (diikut) B

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara ss 97, 100, 130, 130(1), (2), 432, 433, Jadual 14

Yahya Chuah (Lau Kok Guan, Liana, & Kuan) bagi pihak plaintif. C

Mohamad Zulfadhli bin Tuah (Peguam Kanan Persekutuan, Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Johor) bagi pihak defendan.

Wong Mee Ling H:

D

PENGENALAN

[1] Plaintif telah melalui saman pemula (lampiran 1), antara yang lain, memohon: E

(a) suatu deklarasi bahawa plaintif adalah tuanpunya yang sah kepada hartanah yang dipegang di bawah GM 80 Lot 4076 Mukim Rimba Terjun, Daerah Pontian, Negeri Johor ('hartanah tersebut');

(b) suatu deklarasi bahawa penyampaian notis cukai tidak dibayar dalam notis 6A melalui Nombor Perserahan 549/2015 ke atas hartanah tersebut adalah tidak teratur; F

(c) suatu deklarasi bahawa kaveat pendaftar ke atas hartanah tersebut melalui Nombor Perserahan 946/2016 tiada kepentingan untuk dilindungi; G

(d) suatu deklarasi bahawa notis perampasan tanah dalam notis 8A melalui Nombor Perserahan 465/2016 ke atas hartanah tersebut adalah salah di sisi undang-undang;

(e) notis cukai tidak dibayar dalam notis 6A melalui Nombor Perserahan 549/2015 ke atas hartanah tersebut dibatalkan; H

(f) kaveat pendaftar ke atas hartanah tersebut melalui Nombor Perserahan 946/2016 dibatalkan; dan

(g) notis perampasan tanah dalam notis 8A melalui Nombor Perserahan 465/2016 ke atas hartanah tersebut dibatalkan. I

[2] Setelah meneliti hujahan bertulis plaintif dan setelah mendengar hujahan lisan kedua-dua pihak, saya telah membenarkan lampiran 1 dengan

kos sebanyak RM1,500 dibayar oleh responden kepada pemohon.

[3] Alasan-alasan saya berkenaan dengan keputusan tersebut adalah seperti yang berikut.

FAKTA KES

[4] Fakta kes ini adalah berdasarkan kepada notis permohonan, afidavit-afidavit dan hujahan bertulis yang telah difailkan oleh pihak-pihak.

[5] Plaintif adalah tuanpunya kepada hartanah tersebut sejak 7 September 2011 dengan cukai tanah yang kena dibayar sebanyak RM105 setahun (salinan hakmilik di eksh 'TKH1' dalam lampiran 2).

[6] Plaintif adalah suatu syarikat yang ditubuhkan di Malaysia dengan modal saham secara wang tunai berjumlah RM2.1 juta (sesalinan carian maklumat SSM syarikat plaintif di eksh 'TKH2' dalam lampiran 2).

[7] Pada 6 Mac 2018, plaintif telah menjelaskan bayaran cukai tanah tertunggak dari tahun 2012 hingga 2015 termasuk denda lewat sebanyak RM650 dengan sepenuhnya (sesalinan resit cukai tanah dari defendan di eksh 'TKH3' dalam lampiran 2).

[8] Plaintif kemudian mendapati butir-butir berikut dicatatkan ke atas hartanah tersebut:

(a) notis cukai tidak dibayar dalam notis 6A melalui Nombor Perserahan 549/2015 ('notis 6A tersebut');

(b) kaveat pendaftar melalui Nombor Perserahan: 946/2016 ('kaveat pendaftar tersebut'); dan

(c) notis perampasan tanah dalam notis 8A melalui Nombor Perserahan 465/2016 ('notis 8A tersebut').

Sesalinan carian persendirian hakmilik ke atas hartanah tersebut eksh 'TKH4' dalam lampiran 2.

[9] Plaintif berhujah bahawa plaintif tidak pernah menerima sebarang notis 6A tersebut dan tiada pengetahuan mengenai kaveat pendaftar. Plaintif juga berhujah notis 6A tersebut adalah cacat kerana cukai tanah tertunggak yang dituntut belum genap enam bulan.

[10] Plaintif selanjutnya berhujah bahawa peramapasan hartanah tersebut adalah salah dari sisi undang-undang berdasarkan alasan-alasan yang berikut:

(a) notis 6A tersebut tidak pernah diaku terima oleh plaintif pada 26 Ogos 2015 dan ia diterima oleh syarikat yang berlainan. Oleh itu, notis 8A tersebut adalah salah dari membukitikan notis 6A tersebut telah disampaikan kepada plaintif menurut s 432 Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN');

(b) keterangan defendan adalah bercanggah kerana perenggan 7.4 afidavit jawapan defendan (lampiran 5) menyatakan notis 6A tersebut disampaikan kepada plaintif melalui pos daftar manakala dalam dokumen verifikais menyatakan notis 6A tersebut disampaikan melalui penyampaian ganti;

(c) perintah pentadbir yang dikeluarkan di bawah s 100 KTN adalah cacat kerana ia adalah berdasarkan notis 6A tersebut yang tidak teratur iaitu penyampaian pada 21 September 2015 secara penyampaian ganti menurut s 432 KTN;

(d) *Warta* Kerajaan No 3076 yang menyiarkan Perintah Pentadbir gagal menyatakan bahawa no lot hakmilik tersebut iaitu GM80, Lot 4076;

(e) dokumen verifikasi mengenai Nombor Peserahan 465/2016 pada 17 November 2016 gagal mengikut Jadual Empat Belas KTN kerana ia tidak dilengkapkan dengan nombor lot kepada hartanah tersebut; dan

(f) plaintif telah menjelaskan bayaran tertunggak pada 6 Mac 2018 dan resit rasmi telah dikeluarkan oleh defendan pada hari yang sama. Oleh itu, defendan dihalang membangkitkan isu mengenai masalah teknikal yang berlaku kepada Sistem Hasil Tanah Johor ('SHTJ') pada masa tersebut.

[11] Defendan tidak memfailkan sebarang hujahan bertulis sehingga pendengaran notis permohonan (lampiran 1). Secara ringkas, defendan melalui lampiran 5 menyatakan bahawa:

(a) notis 6A tersebut telah diserahkan kepada plaintif pada 26 Julai 2015 dalam tempoh tiga bulan daripada notis disampaikan;

(b) notis 6A tersebut disampaikan kepada plaintif melalui pos berdaftar pada 29 Julai 2015 dan telah diakui terima oleh plaintif pada 26 Ogos 2015;

(c) notis 6A tersebut kemudian didaftarkan ke atas hartanah tersebut melalui nombor perserahan 549/2015 pada 21 September 2015;

(d) Kaveat Pendaftar bagi nombor perserahan 946/2016 yang bertarikh 16 Jun 2016 dimasukkan bagi memastikan hartanah tersebut tersedia untuk menjelaskan apa-apa hutang terhadap Pihak Berkuasa Negeri;

(e) Perintah Pentadbir telah diisyitharkan pada 3 Julai 2016 bahawa hartanah tersebut telah dilucuthak kepada Pihak Berkuasa Negeri

apabila plaintif gagal menjelaskan tunggakan cukai tanah dalam tempoh yang ditetapkan;

(f) notis Perkembalian Tanah Kepada Kerajaan melalui notis 8A tersebut telah dikeluarkan pada 3 Julai 2016;

(g) Perintah Pentabdir di bawah s 100 KTN dan notis 8A tersebut telah diwartakan dalam Kerajaan No 3076 dan 3077 pada 27 Oktober 2016;

(h) notis 8A tersebut telah didaftarkan ke atas hartanah tersebut melalui Nombor Perserahan 465/2015 pada 17 November 2016;

(i) bayaran tunggakan cukai tanah diterima oleh defendan pada 6 Mac 2018 disebabkan terdapat masalah teknikal kepada SHTJ dan telah menyebabkan cukai tanah masih boleh dibayar walaupun hartanah tersebut telah dirampas dan dibatalkan; dan

(j) defendan telah melalui surat bertarikh 8 Mei 2019 memohon plaintif untuk membuat tuntutan balik hasil bagi jumlah yang telah dibayar pada 6 Mac 2018.

ISU-ISU YANG PERLU DITENTUKAN

[12] Isu yang perlu ditentukan oleh mahkamah ini adalah sama ada perlucuthakkan hartanah tersebut oleh Pentadbir Tanah adalah sah dari sisi undang-undang.

ANALISA DAN DAPATAN MAHKAMAH

Sama ada perlucuthakkan hartanah tersebut oleh Pentadbir Tanah adalah sah dari sisi undang-undang

[13] Saya telah meneliti afidavit sokongan pemohon (lampiran 2) dan afidavit jawapan responden (lampiran 5) serta dokumen- dokumen yang dilampirkan sebagai eksibit, mendapati bahawa kedua-dua pihak tidak mempertikaikan bahawa terdapat tunggakan cukai tanah yang tidak dibayar oleh plaintif dan hartanah tersebut kemudian telah dilucuthak kepada Pihak Berkuasa Negeri. Apa yang dipertikaikan adalah perlucuthakan hartanah tanah tersebut oleh defendan adalah tidak menurut kehendak di bawah KTN dan akibat daripada itu, notis 8A tersebut yang dikeluarkan adalah salah dari sisi undang-undang.

[14] Bagi menentukan isu yang dipertikaikan, saya merujuk kepada perenggan 7.4 lampiran 5 dan notis 6A tersebut yang menuntut tunggakan cukai tanah seperti di eksh MFMZ1 telah dialamatkan kepada plaintif di alamat pendaftaran plaintif di 155B, Satok Road, 93400 Kuching Sarawak. Namun notis 6A tersebut telah diserahkan dan diterima oleh syarikat Hsin

Ngee Hardware Sdn Bhd pada 26 Ogos 2015 (sila rujuk akuan penerimaan pos daftar AR di eksh MFMZ1). Melalui kad pos berdaftar, notis 6A tersebut diaku terima oleh syarikat yang lain walaupun ia mempunyai nama yang sama dengan plaintif iaitu Hsin Ngie. Namun, dari segi perundangan, kedua-dua syarikat merupakan dua entiti syarikat yang berlainan.

[15] Selanjutnya, saya merujuk kepada perenggan 5(c) dalam dokumen verifikasi (eksh MFMZ1) yang menyatakan notis 6A tersebut melalui No Perserahan 549/2015 bertarikh 21 September 2015 dengan catatan masa 10:43:19 pagi diserahkan kepada plaintif melalui s 432 KTN. Seksyen 432 KTN memperuntukkan mengenai penyampaian ganti yang mana penyampaian boleh dibuat dengan penampalan salinan notis di suatu tempat yang boleh dinampak di atas tanah tersebut dan di bangunan mahkamah, masjid atau pejabat penghulu atau balai, atau di pasar atau tempat awam lain, dalam kawasan di mana tanah itu terletak dan dengan menyiarkan suatu salinan notis itu dalam *Warta* dan, jika difikirkannya sesuai, dalam satu atau lebih akhbar yang diedarkan di Negeri itu.

[16] Tiada apa-apa dokumen dikemukakan melalui lampiran 5 menunjukkan notis 6A tersebut disampaikan melalui penyampaian ganti. Oleh itu, saya berpendapat bahawa catatan dalam dokumen verifikasi adalah jelas bercanggah dengan penyampaian melalui pos daftar.

[17] Saya seterusnya merujuk kepada perenggan 7.7 hingga 7.9 lampiran 5 dan juga dokumen-dokumen di eksh MFMZ2 iaitu Perintah Pentadbir (s 100) dan notis 8A tersebut yang bertarikh 3 Julai 2016 (s 130) yang di*warta*kan dalam *Warta* Kerajaan No 3076 dan 3077 pada 27 Oktober 2016.

[18] Adalah diperhatikan bahawa Perintah Pentadbir (s 100) dan notis 8A tersebut (s 130) adalah bertarikh pada hari yang sama, iaitu 3 Julai 2016 dan ia juga di*warta*kan pada tarikh yang sama pada 27 Oktober 2016 masing-masing melalui *Warta* Kerajaan No 3076 dan 3077.

[19] Rujukan dibuat kepada s 130 KTN yang memperuntukkan bahawa:

> (1) *Dengan seberapa segera yang boleh selepas dibuat suatu perintah di bawah seksyen 100 atau 129 mengenai mana-mana tanah (iaitu, suatu perintah yang mengisytiharkan tanah itu terlucuthak kepada Pihak Berkuasa Negeri kerana ketiadaan bayaran sewa atau pelanggaran mana-mana syarat), Pentadbir Tanah hendaklah menyiarkan di dalam Warta satu pemberitahuan mengenai pelucuthakan dalam Borang A*; dan setelah disiarkan sedemikian, pelucuthakan itu hendaklah mula berkuatkuasa sepertimana yang disebutkan dalam seksyen 131.
>
> (2) *Salinan mana-mana pemberitahuan yang disiarkan di bawah subseksyen (1) hendaklah disiarkan selaras dengan peruntukan-peruntukan seksyen 433, dan Pentadbir Tanah hendaklah, dengan seberapa segera yang boleh selepas pemberitahuan*

A *itu disiarkan*, mendaftar atau menyebabkan didaftarkan satu memorial mengenainya di atas dokumen hakmilik daftaran tanah yang dipersoalkan. (Penekanan ditambah.)

B **[20]** Menurut sub-s 130(1) KTN, notis 8A hendaklah disiarkan dalam *Warta* selepas Perintah Pentabdir yang dibuat di bawah s 100 KTN. Dalam hal ini, adalah jelas kedua-dua Perintah Pentabdir dan notis 8A tersebut adalah bertarikh pada hari yang sama dan ia diwartakan pada hari yang sama juga. Ia jelas bercanggah dengan sub-s 130(1) KTN.

C **[21]** Selanjutnya, saya mendapati bahawa defendan telah gagal mematuhi sub-s 130(2) KTN apabila defendan gagal menyiarkan notis 8A tersebut menurut s 433 KTN. Defendan telah menyiarkan notis 8A tersebut pada 27 Oktober 2016, namun notis 8A tersebut hanya disampaikan menurut s 433 KTN oleh penghantar notis hanya pada 19 Januari 2017 pada jam 11 pagi (eksh MFMZ5 dalam lampiran 5). Penyiaran tersebut hanya di buat selepas dua bulan lapan hari daripada tarikh *Warta* dan pendaftaran notis 8A tersebut melalui nombor perserahan 465/2015 hanya dibuat pada 17 November 2016, iaitu dalam masa lebih kurang satu bulan daripada tarikh *Warta* dibuat.

D

E **[22]** Saya merujuk kepada Perintah Pentabir yang dieksibitkan di MFMZ-2 yang ditandatangani oleh Pentabir Tanah, Daerah Pontian bertarikh 3 Julai 2016 ('Perintah ditandatangan') dan Perintah Pentabir yang diwartakan melalui *Warta* Kerajaan No 3076 ('Perintah di*warta*kan'), adalah diperhatikan terdapat percanggahan dalam perintah ditandatangan dengan Perintah di*warta*kan, seperti yang berikut:

F

(a) perintah ditandatangan menyatakan bahawa notis 6A tersebut diserahkan kepada pemilik tanah pada 26 Ogos 2015, manakala Perintah di*warta*kan menyatakan tarikh serahan adalah pada 13 Ogos 2015;

G

(b) perintah ditandatangan menyatakan catatan penyerahan telah ditulis dalam daftar 21 September 2015, manakala Perintah di*warta*kan menyatakan tarikh ditulis adalah 4 November 2015;

H

(c) butir-butir hartanah tersebut yang disebut dalam perintah ditandatangan adalah MKG 80, No Lot 4076, Mukim Rimba Terjun, Daerah Pontian manakala dalam Perintah *warta* adalah MKG 978, No Lot 2750, Mukim Benut Daerah Pontian;

I

(d) jumlah tunggakan cukai tanah yang disebut dalam perintah adalah RM524 manakala dalam perintah *warta* adalah RM816.50; dan

(e) tempoh masa pembayaran yang disebut dalam perintah adalah 25 November 2015 manakala dalam perintah *warta* adalah 12 November 2015.

[23] Oleh itu, saya mendapati percanggahan itu adalah percanggahan yang serius, khususnya mengenai butir-butir hartanah tersebut dalam Perintah Pentadbir yang dikeluarkan di bawah s 100 melalui *Warta* No 3076 dengan Perintah Pentadbir yang ditandatangan oleh Pentadbir Tanah. Ia juga bercanggah dengan butir-butir yang dinyatakan dalam notis 8A tersebut yang disiarkan dalam *Warta* No 3077 pada 27 Oktober 2016. Oleh itu, percanggahan itu menimbulkan keraguan sama ada notis 6A sebenarnya diserahkan kepada plaintif dan bilakah tempoh terakhir pembayaran tunggakan cukai tanah. Percanggahan ini juga mengukuhkan dapatan mahkamah di perenggan 14 atas bahawa plaintif tidak menerima notis 6A tersebut melalui pos berdaftar.

[24] Bagi menyokong dapatan saya di atas, rujukan kepada kes *Pow Hing & Anor v Registrar of Title, Malacca* [1981] 1 MLJ 155 yang mana Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa:

> ... The question next arises as to whether there was compliance with the provisions of s 100. That section stipulates that if by the end of the specified period the whole sum demanded by the notice has not been tendered the Collector shall thereupon by order declare the land forfeit to the State Authority. The Collector says in his affidavit that he did by order so declare on 21 June 21 1979 but the order exhibited thereto is Form 8A which is a notification of the forfeiture under s 130(1) for publication in the *Gazette*. *Section 130(1) provides for such publication of the notification of forfeiture in Form 8A as soon as may be after the making of an order under s 100 declaring the land forfeit to the State Authority. There should therefore, in our view, be a separate order previously made under s 100 distinct from the notification of forfeiture in Form 8A ...*
>
> ...
>
> *We now revert to a consideration of the provisions of s 130(1) exvisceribus verborum which require the Collector to publish in the Gazette a notification of the forfeiture in Form 8A as soon as may be after the making of an order under s 100*. The Collector says in his affidavit that he declared the land forfeit to the State Authority on 21 June 21 1979 and that this order was duly served on the registered proprietor on 23 June 1979 although there is no stipulation for such service in the Code. As we have seen there was no order as such under s 100 *but what the Collector is referring to is only the notification in Form 8A under* s 130(1), *but even then and in any event the notification of forfeiture in Form 8A was only published in the Gazette on 31 January 1980, more than seven months later, which can hardly be said to be 'as soon as may be after the making of an order under section 100', without stretching that requirement well beyond any conceivable latitude that can be properly given in the circumstances.*
>
> The publication in the *Gazette* was contrived as an afterthought only after the presentation of the appellants' instruments in nothing more than a blatant attempt to forestall their registration and justify their rejection and avoid the consequences of the grave and fatal omission of the Collector to have done so as far back as June 1979. We are fortified in this conclusion by the fact that two of the instruments presented by the appellants for registration were rejected and returned by the respondent by his letter of 29 January 1980 — two days before the notification of

forfeiture in Form 8A was *gazetted* and some 11 days before he entered a Registrar's caveat, and the other two on the very day of the publication in the *Gazette* and some nine days before the entry of his caveat. *We must emphasize that s 130(1) specifically provides that the forfeiture shall take effect as mentioned in s 131 only upon publication in the Gazette of the notification of forfeiture in Form 8A. There is furthermore no indication in the affidavits of the respondent and the Collector of compliance with the provisions of sub-s (2) of s 130 requiring copies of the notification published under sub-s (1) to be published in accordance with the provisions of s 433 and for the registration by or at the instance of the Collector of a memorial thereof upon the register document of title to the land. Section 131(a) prescribes that upon the taking effect of the forfeiture, that is to say, after compliance with the provisions of s 130(1), the land shall revert to the State Authority as State land, freed and discharged from all titles and interests subsisting or capable of arising immediately before the forfeiture took effect*. If the purported forfeiture had not taken effect in relation to the land in question until 31 January 1980 when Form 8A was *gazetted*, then clearly could not have affected the instruments presented for registration prior to that date.

The trilogic provisions of ss 97(2), 100 and 130(1) are in ultimate analysis clearly mandatory and non compliance therewith will vitiate any purported forfeiture which can be voided at the instance of the appellants under the provisions of s 134. The learned judge was therefore wrong in his conclusion that since the Collector has 'rightly or wrongly completed the forfeiture' the land is now State land, as once the forfeiture can and should be and is in fact set aside there would be a reversion to the status quo ante ... (Penekanan ditambah.)

[25] Rujukan juga dibuat kepada kes *Khoo Cheng (P) and Others v Pentadbir Tanah Muar* [2006] MLJU 641; [2006] 1 LNS 365 yang mana Mahkamah Tinggi telah memutuskan bahawa:

... *One other requirement was also totally overlooked. Section 130 (2) states that 'copies of any notification under sub-s (1) shall be published in accordance with the provision of s 433, and the Land Administrator shall as soon as may be after the notification is published, register or cause to be registered a memorial thereof upon the register document of tittle to the land in question*. But that was not done. Admittedly, there was a memorial of publication of the Form 8A in the *Gazette* on the register document of title (see encl 3 exh GHC3). But there was no memorial of the publication of copies of that Form 8A in accordance with the provisions of s 433 on the register document of tittle.

It was so plain that there was a failure on the part of the defendant to comply with legal requirement. For a start the defendant had not even served the Form 6A on the proprietor. The delivery of the Form 6A at the asserted last known address of the deceased, if indeed that were the last known address of the deceased, was not good service. Section 431(1)(b) clearly stated that the delivery of any notice at the proprietor's last known place of business or abode shall be 'to his servant or to an adult member of his family'. *Service was fundamental, and non service of the Form 6A was ground enough to set aside the forfeiture*. But if non service of the Form 6A, were not ground enough, then the further failure of the defendant: (i) to register a note of the service of the Form 6A on the register document of title; (ii) to make a section 100 order, be it in the form of 'a simple order in the terms of the section on default

by the end of the specified period declaring the land forfeit to the State Authority' or 'a minute to this affect in the relevant file', as distinct from the notification of forfeiture in Form 8A; (iii) to publish copies of the Form 8A in accordance with the provisions of s 433; and (iv) to register a memorial of the publication of copies of the Form 8A on the register document of title, all mandatory requirements of the provisions, was surely more than solid ground to set aside the forfeiture.

This was not a case of an irregularity in the form or service of any notice under Chapter 2 of Part Six. On the contrary, this was a case of forfeiture that had been made contrary to provisions and of failure on the part of defendant to comply with legal requirements. The entire forfeiture procedure was flawed. The order of forfeiture was a nullity that could not be defended. For those reasons, it is hereby ordered that the order of forfeiture be set aside with costs to the plaintiff. (Penekanan ditambah.)

[26] Mengguna pakai prinsip yang diputuskan dalam kes-kes atas dan berdasarkan fakta kes ini, boleh dirumuskan bahawa defendan telah gagal mematuhi ss 97, 100 dan 130 KTN dan pematuhan kehendak di bawah peruntukan-peruntukan tersebut adalah wajib. Kegagalan defendan untuk menyampaikan notis 6A tersebut kepada plaintif telah menyebabkan segala tindakan perlucuthak Haranah tersebut oleh defendan adalah tidak teratur dari sisi undang-undang. Oleh itu, ketidakpatuhan kepada peruntukan-peruntukan tersebut adalah fatal dan menyebabkan notis 8A tersebut tidak sah dari sisi undang-undang. Susulan daripada itu, notis 8A tersebut diketepikan dan kaveat pendaftar harus dibatalkan.

[27] Mengenai isu penerimaan bayaran tunggakan cukai tanah oleh defendan pada 6 Mac 2018 disebabkan masalah teknikal SHTJ dan pengeluaran surat defendan pada 8 Mei 2019 memohon plaintif menuntut semula bayaran yang telah dibuat, saya mendapati perkara ini adalah suatu pemikiran terkemudian bagi menjustifikasi penerimaan bayaran oleh defendan. Tiada apa-apa bukti dikemukakan oleh defendan yang menunjukkan bahawa SHTJ mengalami masalah teknikal pada ketika itu. Surat yang dikeluarkan oleh defendan adalah satu tahun dua bulan dan dua hari kemudian. Pernyataan defendan tanpa sebarang bukti tidak dapat diterima oleh mahkamah ini.

KESIMPULAN

[28] Dalam kes ini, saya berpendapat bahawa kegagalan defendan mematuhi peruntukan-peruntukan di bawah ss 97, 100 dan 130 KTN adalah fatal dan telah menyebabkan notis 8A yang dikeluarkan adalah salah dari sisi undang-undang dan dengan itu ia harus diketepikan.

[29] Oleh itu, saya membenarkan lampiran 1 seperti yang berikut:

A (a) deklarasi bahawa plaintif adalah tuanpunya yang sah kepada hartanah tersebut;

(b) deklarasi bahawa penyampaian notis 6A tersebut melalui Nombor Perserahan 549/2015 ke atas hartanah tersebut adalah tidak teratur;

B (c) deklarasi bahawa kaveat pendaftar ke atas hartanah tersebut melalui Nombor Perserahan 946/2016 tiada kepentingan untuk dilindungi;

(d) deklarasi bahawa notis 8A tersebut melalui Nombor Perserahan 465/2016 ke atas hartanah tersebut adalah salah di sisi undang-undang;

C (e) notis 6A tersebut melalui Nombor Perserahan 549/2015 ke atas hartanah tersebut dibatalkan;

(f) kaveat pendaftar ke atas hartanah tersebut melalui Nombor Perserahan 946/2016 dibatalkan;

D (g) notis 8A tersebut melalui Nombor Perserahan 465/2016 ke atas hartanah tersebut dibatalkan; dan

(h) kos sebanyak RM1,500 dibayar oleh defendan kepada plaintif.

E *Lampiran 1 dibenarkan.*

Dilaporkan oleh Nabilah Syahida Abdullah Salleh

F

G

H

I